



ENTWURF

Thun, Frutiger AG

Studienauftrag «Thun, Bälliz 53–59»



Programm

12. Januar 2022

gelb: zu definieren

Impressum

Auslober:

Frutiger AG Immobilienentwicklung
Bahnhofstrasse 2A, 3073 Gümligen

Verfahrensbegleitung:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Arthur Stierli, Dipl. Geograph, Planer FSU
Bettina Dähler Staub, Planerin

Abbildung Titelseite: Geoportal Kanton Bern

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Zielsetzung, Aufgabenstellung	7
3. Allgemeine Bestimmungen	8
3.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	8
3.2 Verfahren	8
3.3 Sprache	8
3.4 Auskünfte	8
3.5 Beurteilungsgremium	8
3.6 Teilnehmer	9
3.7 Entschädigung	9
3.8 Weiterbearbeitung, Absichtserklärung	9
3.9 Urheberrecht	11
3.10 Verbindlichkeitserklärung	11
3.11 Streitfälle	11
4. Ablauf und Termine	12
4.1 Ablauf	12
4.2 Terminübersicht	13
5. Veranstaltungen und Arbeiten	14
5.1 Kick-Off	14
5.2 1. Zwischenbesprechung	14
5.3 2. Zwischenbesprechung	15
5.4 Schlussabgabe	15
5.5 Schlussbeurteilung	16
6. Beurteilungskriterien	17
7. Grundlagen	18
8. Rahmenbedingungen	21
8.1 Standort	21
8.2 Bearbeitungsperimeter	21
8.3 Betrachtungsperimeter	22
8.4 Planungsrechtliche Vorgaben	23
8.5 Denkmalschutz	26
8.6 Städtebau, Nutzungsmass	28
8.7 Nutzungsart, Wohnungsangebot	28
8.8 Erschliessung und Parkierung	30
8.9 Mobilitätskonzept	30
8.10 Energiekonzept	31
8.11 Gewässerraum	31
8.12 Hochwasserschutz, Gefahrenkarte	31
9. Genehmigung/Unterzeichnung	33

1. Ausgangslage

Die Frutiger Pensionskasse ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 296, 638 und 887 mit einer Fläche von 1'834 m² im Bälliz. Die Grundstücke liegen im Bälliz mit direktem Anstoss an die Aare im Nordosten und den Waisenhausplatz im Osten. Auf den Parzellen befinden sich vier zum Teil sanierungsbedürftige Liegenschaften (Bälliz 53, 55, 57 und 59) mit gemischter Nutzung (Dienstleistung, Verkauf, Wohnen, Lager). Die Liegenschaft Bälliz 59 ist gemäss überarbeitetem Bauinventar der Stadt Thun (2018) ein erhaltenswerter Bau der Baugruppe B (K-Objekt). Der in der früheren Version des Bauinventars geltende Situationswert wurde aufgehoben. Die drei Liegenschaften Bälliz 53, 55 und 57 werden weiterhin als erhaltenswerte Bauten eingestuft und sind Teil der Baugruppe B (K-Objekte). Gemäss ISOS ist Thun aufgrund seiner besonderen Lage, der räumlichen und architektonischen Qualitäten ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Bälliz liegt im Gebiet 3 mit Erhaltungsziel B. Das bedeutet, dass seine Struktur (wesentliche Elemente und Merkmale) erhalten bleiben muss.

Die Liegenschaften können aufgrund ihres baulichen Zustandes nur noch teilweise vermietet werden. Deshalb möchte die Eigentümerin das Areal neu entwickeln und orientieren. In der Absicht, das Areal baulich zu verdichten und eine wesentlich grössere Nutzfläche zu erzielen wurde 2015 eine vertiefte Machbarkeitsstudie erstellt. Das Vorhaben wurde mit Unterstützung der Stadt Thun gestartet, entsprach es doch den übergeordneten Zielen der Altstadt-Entwicklung (Erhalt und Weiterentwicklung der baulichen und nutzungsmässigen Dichte).

Das Resultat der damaligen Machbarkeitsstudie wurde von der Denkmalpflege des Kantons Bern der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) zur Stellungnahme unterbreitet. Die Kommissionen der ENHK/EKD sind im Gutachten vom 24. August 2016 zum Schluss gekommen, dass die zur Beurteilung vorgelegte Variante zu einer schweren Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung führt und deshalb in dieser Form nicht bewilligungsfähig ist.

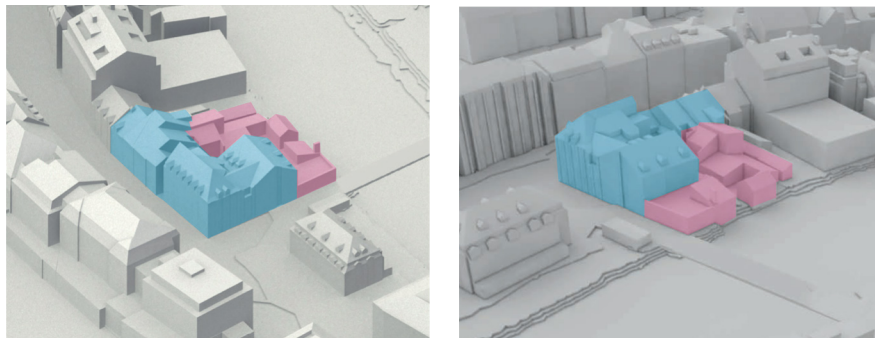
Mit einem Workshop-Verfahren «Bälliz 51–59» wurden 2019 ausgehend von den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie und den Stellungnahmen der ENHK und der EKD Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung im Altstadtbereich Bälliz und für die Durchführung eines Projektwettbewerbs erarbeitet und mit dem Schlussbericht vom 13. August 2019 abgeschlossen. Dieser formulierte für die ZPP C «Bälliz», in welcher das Areal liegt, Anpassungsvorschläge. Durch das Büro ADB, Siegfried Möri, wurde im Verlauf des Verfahrens ausserdem eine bauhistorische Analyse der Gebäude Bälliz 53–59 vorgenommen. Das Ergebnis des Workshop-Verfahrens wurde auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums erneut der ENHK und der EKD vorgelegt. Diese äusserten sich insbesondere kritisch

zu einem Ersatzneubau Bälliz 59, welcher ein Volumen mit 5 Geschossen vorsah, was die Frutiger AG dazu bewog, die weiteren Planungsschritte zu überdenken.

Nun sollen die Entwicklungsabsichten für das Areal mit diesem Studienauftrag weiterverfolgt werden. Die Rahmenbedingungen für das Verfahren berücksichtigen die Stellungnahme der ENHK und EKD zum Workshop-Verfahren «Bälliz 51–59». Der Perimeter beschränkt sich auf die Gebäude Bälliz 53–59.

2. Zielsetzung, Aufgabenstellung

Das Areal inmitten des Bälliz soll als Einkaufs- und Wohnstandort neu gedacht und zu einem zukunftsfähigen Projekt entwickelt werden. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurden die Bestimmungen für die ZPP «Bälliz» angepasst. Stand 2. Vorprüfung muss z. B. das zweite Vollgeschoss des rückwärtigen, aareseitigen Gebäudeteils einen Abstand von min. 8 m zur rückwärtigen Fassade des Hauptgebäudes aufweisen. Obwohl die Ortsplanungsrevision noch nicht rechtskräftig ist, soll die Entwicklung Bälliz 53–59 auf dieser Grundlage geplant werden. Die Resultate des Studienauftrags sollen aufzeigen, wie die Hauptbauten (blau) erhalten und einer adäquaten Nutzung zugeführt werden können. Die dahinterliegenden Gebäudeteile (rosa) mit städtebaulich hoher Qualität sollen erneuert oder neu gebaut werden. Dabei soll das maximal verträgliche Nutzungsmass ermittelt werden. Mit einer neuen Konzeption soll das Areal als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort reaktiviert und als innerstädtischer Wohnstandort neu positioniert werden.



Das Areal bietet die Chance, eine urbane Überbauung in historischem Kontext mit einer angemessenen Dichte und in hoher Qualität zu entwickeln. Nebst dem baulichen Umgang mit dem historischen Bestand und der Neukonzeption der rückwärtigen Gebäudeteile, liegt der Fokus auf den Schnittstellen zwischen Alt und Neu, auf optimalen Erschliessungslösungen sowie auf der Aufwertung der Erdgeschosse für ein einmaliges Einkaufserlebnis.

Der Studienauftrag soll für den Planungsperimeter eine qualifizierte Projektstudie hervorbringen. Für das Areal ist ein Gesamtbild mit entsprechendem Nutzungskonzept zu erarbeiten, welches den Schutzzielen nicht widerspricht. Dabei spielen die Orientierung auf drei Seiten (Bälliz, Waisenhausplatz und Mühleplatz/Aare), die Lage am Wasser und die hohen Fussgängerfrequenzen eine wichtige Rolle. Das Erdgeschoss soll auch weiterhin publikumsorientierte Nutzungen aufweisen. In den Obergeschossen sollen jedoch vorwiegend Wohnungen zu liegen kommen.

3. Allgemeine Bestimmungen

3.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

3.1.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Frutiger Pensionskasse, vertreten durch die Frutiger AG Immobilienentwicklung, Bahnhofstrasse 2A, 3073 Gümligen.

3.1.2 Vorbereitung und Sekretariat

Die Vorbereitung und Begleitung erfolgt durch:
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern,
Tel. 031 310 50 87, arthur.stierli@ecoptima.ch

3.2 Verfahren

Im Rahmen des Studienauftrags werden aufgrund der Präqualifikation 3–5 Bearbeitungsteams mit der Ausarbeitung einer städtebaulich und denkmalpflegerisch überzeugenden Projektstudie beauftragt. Der Start erfolgt mit einem Kick-Off. Im Verlauf des Verfahrens finden zwei Zwischenbesprechungen statt, in welchen die Bearbeitungsteams dem Begleitgremium städtebauliche und nutzungsmässige Lösungsansätze unterbreiten sowie eine Schlussbeurteilung des Beurteilungsgremiums.

3.3 Sprache

Das Verfahren und die nachfolgende Projektabwicklung werden in deutscher Sprache geführt.

3.4 Auskünfte

Kontaktaufnahmen mit dem Sekretariat des Studienauftrags sind nicht statthaft, ausser bei:

- Problemen beim Herunterladen der Unterlagen
- Fragestellung (vgl. Ziff. 4.1.2)

3.5 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Katrin Jaggi, dipl. Arch. ETH SIA (Vorsitz)
- Heinz Brügger, dipl. Arch. FH SIA
- Remo Halter, dipl. Arch. ETH SIA BSA
- Katrin Schubiger, dipl. Arch. ETH BSA SIA
- Mateja Vehovar dipl. Arch. ETHZ/MSc. Col. Univ. NY (Ersatz)

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Andrea Kamer, Frutiger AG Immobilienentwicklung
- Luca Degiorgi, Frutiger AG Immobilienentwicklung
- Florian Kühne, Stadtarchitekt/Co-Leiter Planungsamt, Stadt Thun
- Thomas Judt, Projektleiter Planungsamt Stadt Thun (Ersatz Sachmitglied)
- Pirmin Müller, Frutiger AG Immobilienentwicklung (Ersatz Sachmitglied)

Experten (beratend, ohne Stimmrecht)

- Tatiana Lori, Kantonale Denkmalpflegerin, Denkmalpflege Kanton Bern
- Siegfried Möri, Architekturhistoriker
- Christian Stauffenegger, Experte Konzeption/Bezug Altstadt
- Mischa Gassmann, Frutiger AG Engineering (Bauingenieur)
- Jürg Grossenbacher, Frutiger AG Generalplanung, Baukostenplanung

Bei Bedarf können weitere Fachpersonen/Fachstellen beigezogen werden.

3.6 Teilnehmer

Im Präqualifikationsverfahren haben sich folgende Teams für die Teilnahme am Studienauftrag qualifiziert:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

3.7 Entschädigung

Im Studienauftrag wird eine Gesamtsumme von max. CHF 200'000.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) für die Pauschalentschädigung der Teams vorgesehen. Die pauschale Entschädigung pro Team beträgt CHF 40'000.– (bei 5 teilnehmenden Teams) bzw. CHF 50'000.– bei 3 oder 4 teilnehmenden Teams.

Bei wesentlichen Abweichungen der abgegebenen Arbeiten von den formulierten Anforderungen im Programm behält sich das Beurteilungsgremium vor, die Entschädigung zu kürzen.

Mit der Auszahlung der Entschädigung sind alle Verpflichtungen gegenüber der Auftraggeberin abgegolten.

3.8 Weiterbearbeitung, Absichtserklärung

Das Ergebnis des Studienauftrags dient als Grundlage für die Erarbeitung eines Bauprojekts.

Gesucht wird eine Projektstudie, die dem Anspruch gerecht wird, Grundlage für eine urbane Überbauung in historischem Kontext mit einer angemessenen Dichte und in hoher Qualität zu sein. Die Veranstalterin beabsichtigt, der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen und sichert dem verfassenden Planerteam mit der erstrangierten Projektstudie den Auftrag für die Weiterbearbeitung der Bauvorhaben zu. Die auf das Verfahren folgende Projektorganisation/Art der Zusammenarbeit ist noch offen. Erklärtes Ziel ist eine durchgehende Autorenschaft mittels umfassender Vergabe an die Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes. Die zur Weiterbearbeitung empfohlenen Planer sollen im Gesamtleitungs- oder Generalplanermandat die Projektierung erbringen, sofern eine hochstehende Realisierungskompetenz ausgewiesen werden kann. Der Nachweis und die Regelung erfolgt im Rahmen der Vertragsverhandlung. Bis dahin bleibt die Verstärkung mittels Baumanagement oder im GU-Modell vorbehalten.

Der Mindestumfang des Folgeauftrags umfasst unter Anrechnung von Vorarbeiten folgende Phasen und Teilleistungen (gem. SIA 102):

Phase/Teilphase	Leistung	inklusive	exklusive
1 Strategische Planung	(komplett)		●
2 Vorstudien	(komplett)		●
31 Vorprojekt	Studium v. Lösungsmöglichkeiten		● ¹⁾
	Vorprojekt	●	
	Kostenschätzung		●
32 Bauprojekt	Bauprojekt	●	
	Detailstudien	●	
	Kostenvoranschlag		●
33 Bewilligungsverfahren	(komplett)	●	
41 Ausschreibung	Ausschreibungspläne	●	
	Ausschreibung		●
	Vergabe		●
51 Ausführungsplanung	Ausführungspläne	●	
	Werkverträge		●
52 Ausführung	Gestalterische Leitung	●	
	Bauleitung		●
	Kostenkontrolle		●
53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebsetzung		●
	Dokumentation Bauwerk	●	
	Leitung Garantearbeiten		●
	Schlussrechnung		●
6 Bewirtschaftung	(komplett)		●

Tab. 1 Leistungsabgrenzung für Folgeaufträge

Der Mindestumfang des Folgeauftrags entspricht 56.5 % der ordentlichen Leistungen gemäss SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2014.

1 Separate Vergabe, wenn der Schritt ausgelöst werden muss.

Bei wesentlichen Programmverstössen bleibt Art. 22 SIA Ordnung 143 (2009) vorbehalten. Hervorragende Beiträge, die wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen aufweisen, können ebenfalls zur Weiterbearbeitung empfohlen werden, sofern die Entscheidung von mindestens drei Viertel der Stimmberechtigten des Beurteilungsgremiums sowie allen Vertretern der Auftraggeberin getragen wird.

Vorbehalten bleiben auch die Zustimmung der kommunalen und kantonalen Entscheidungsorgane zum Bebauungsplan.

3.9 Urheberrecht

Bei allen Beiträgen verbleibt das Urheberrecht an den eingereichten Arbeiten bei den Verfassern. Die teilnehmenden Planungsteams sichern zu, dass mit ihrem Beitrag keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden. Die eingereichten Unterlagen des Siegerprojekts gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Eine allfällige Publikation der Beiträge durch den Veranstalter erfolgt unter vollständiger Angabe der Verfasser. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

Die Teilnehmer sind nach Abschluss des Verfahrens – das Einverständnis des Veranstalters vorausgesetzt – berechtigt, ihren Beitrag zu veröffentlichen. Dabei sind der Veranstalter und der Projektverfasser bzw. die Verfassergruppe stets zu nennen.

3.10 Verbindlichkeitserklärung

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen alle Beteiligten die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009), das vorliegende Programm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

3.11 Streitfälle

Für Streitfälle, die nicht durch eine Mediation gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Zivilgerichte zuständig. Gerichtsstand ist Thun.

Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

4. Ablauf und Termine

4.1 Ablauf

4.1.1 Start Studienauftrag und Bezug der Unterlagen

Der Studienauftrag beginnt am 30. März 2022. Die Unterlagen (Programm, Unterlagen inkl. digitalem 3D-Modell) werden ab diesem Datum zum herunterladen bereitgestellt. Zu diesem Zweck erhalten die eingeladenen Teams rechtzeitig eine E-Mail mit den erforderlichen Zugangsdaten.

Am 6. April findet ein Kick-Off mit Begehung des Areals statt.

Das Modell (1:500) kann von ... bis ... bei ... bezogen werden.

4.1.2 Fragenstellung

Die Teilnehmer können bis zum 13. April 2022 per E-Mail an das Sekretariat Fragen zum Programm des Studienauftrags und zu den Unterlagen stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen. Fragen und Antworten werden ab dem 20. April 2022 zum herunterladen bereitgestellt.

4.1.3 Beratung Bauingenieur

Jedes Team hat die Möglichkeit, den Experten für Ingenieurfragen (Misha Gassmann, Frutiger AG Engineering) für maximal 10 Stunden (inkl. allfälliger Vorbereitung, Anreise, etc.) in Anspruch zu nehmen. Das Ziel ist, dass die Teams ihre Konzepte bezüglich Statik, allfälliger Erdbebenertüchtigungen, etc. mit dem Verfasser des Zustandsberichts überprüfen und besprechen können.

4.1.4 Eingabe der Beiträge für die Zwischenbesprechungen und die Schlussabgabe

Jeweils bis 12.00 Uhr 1 Woche vor den Zwischenbesprechungen bzw. der Schlussabgabe. Die Modelle sind an die Zwischenbesprechungen mitzubringen.

Die Abgabe der Modelle für die Schlussbeurteilung findet wie folgt statt:
Datum, Zeitfenster, Ort.

Der Umfang und die Darstellung der Abgabe findet sich in Kapitel 5. Sollte aufgrund der Corona-Situation auf eine digitale Präsentation umgestellt werden müssen, werden die Teams rechtzeitig darüber informiert.

4.1.5 Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

Nach Abschluss des Verfahrens wird ein Schlussbericht erstellt. Dieser wird allen Teilnehmern digital bereitgestellt.

4.2 Terminübersicht

Phase	Thema	Ziel
Erhalt Unterlagen 30. März 2022	– Zugang zu den Unterlagen	– E-Mail mit Zugangsdaten an Teams
Kick-Off 6. April 2022 1/2 Tag	– Präsentation der vorhandenen Grundlagen – Diskussion Ziele und Aufgabenstellung – Begehung	– Klärung der Ausgangslage und der bestehenden Rahmenbedingungen – Schärfung der Aufgabenstellung
Fragestellung bis 13. April 2022	– Fragen können schriftlich beim Sekretariat des Studienauftrags eingereicht werden.	– Fragenbeantwortung erfolgt bis 20. April 2022
1. Zwischenbesprechung 19. Mai 2022 1 Tag	– Reflexion und vertiefte Analyse der vorhandenen Grundlagen – Erste städtebauliche und nutzungsmässige Überlegungen – Konzepte zum Umgang mit historischem Bestand	– Schlussfolgerung aus der Analyse – Diskussion der städtebaulichen und nutzungsmässigen Ansätze und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung
Rückmeldung auf 1. ZB	– Rückmeldungen für die Weiterbearbeitung an die Teams	– Bis 2. Juni 2022
2. Zwischenbesprechung 23. September 2022 1 Tag	– Vertiefung der städtebaulichen und nutzungsmässigen Überlegungen – Konzepte zum Umgang mit historischem Bestand – Entwurf Projektstudie	– Beurteilung der städtebaulichen und nutzungsmässigen Ansätze – Empfehlungen für die Weiterbearbeitung
Rückmeldung auf 2. ZB	– Rückmeldungen für die Weiterbearbeitung an die Teams	– Bis 30. September 2022
Schlussbesprechung 10. November 2022 1 Tag	– Diskussion der überarbeiteten Projektstudien	– Beurteilung der Beiträge – Wahl des Siegerprojekts
Nachbereitung	– Schlussbericht	– Ergebnissicherung

5. Veranstaltungen und Arbeiten

Der Studienauftrag bietet die Möglichkeit, die Aufgabenstellung bei Bedarf nachzuschärfen. Im Rahmen des iterativen Prozesses erfolgen allenfalls Veränderungen oder Präzisierungen, damit das Ziel, für die Stadt Thun einen Mehrwert zu schaffen, erreicht werden kann.

Es wird erwartet, dass die Herangehensweise an die Aufgabe im Sinne eines synchronen Entwerfens erfolgt und die Themen Statik, Tektonik, Umbau innerhalb der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, Nutzungskonzept, Ortsbild mit Schutzziele von Beginn weg parallel behandelt werden.

5.1 Kick-Off

Am Kick-Off werden die bestehenden Grundlagen gemäss Ziff. 7 präsentiert sowie die Aufgabenstellung für die Zwischenbesprechungen diskutiert und bereinigt. Zudem findet eine Begehung statt.

Ergebnis Kick-Off: Klärung der Ausgangslage und der bestehenden Rahmenbedingungen, geschärfte Aufgabenstellung

5.2 1. Zwischenbesprechung

Thema: Volumensetzung/Stadtraum

An der ersten Zwischenbesprechung sind eine Reflexion und allenfalls Vertiefung der bisherigen Analyse und erste Ideen zum Umgang mit dem Bestand, zur Neukonzeption der aareseitigen Bauten sowie zum Nutzungskonzept zu präsentieren (4–6 Pläne DIN A0 Querformat u./o. Präsentation):

- Schlussfolgerungen aus der bisherigen Analyse
- Analyse des Baubestandes im Planungssperimeter
- Volumenstudien in Varianten im Massstab 1:500/1:200 (Nutzung, Volumetrie, Erschliessung)
- Umgang mit den Schutzziele
- Erläuterungen zu den Entwicklungsziele und -ansätzen
- Visualisierungen im digitalen 3D-Modell, schematische Grundrisse, Schnitte
- Modell 1:500 und Arbeitsmodell mit volumetrischer und tektonischer Einfügung in den Bestand im geeigneten Massstab

Vorgegebene Darstellung

schwarz:	bestehend
gelb:	abbrechen
rot:	neu bauen

Ergebnis 1. Zwischenbesprechung: Konsolidieren der Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der städtebaulichen und nutzungsmässigen Überlegung

5.3 2. Zwischenbesprechung

Thema: Konzept Umgang mit der erhaltenswerten Substanz

An der zweiten Zwischenbesprechung ist ein erster Entwurf der Projektstudie zu präsentieren (4–6 Pläne DIN A0 Querformat u./o. Präsentation):

- Bebauungsstudien im Massstab 1:200 mit Bebauung, Erschliessung, Aussenraumgestaltung
- Für die Beurteilung relevante Schnitte und Ansichten unter Einbezug der Nachbarparzellen 1:200/1:100
- Projektkennwerte (realisierbare GF, Art und Mass der Nutzung etc.)
- Erläuterungen zu den Bebauungsstudien
- Nutzungskonzept Erdgeschoss und erste Wohnungslayouts Obergeschosse
- Visualisierungen im digitalen 3D-Modell
- Modell 1:500 und Arbeitsmodell mit volumetrischer und tektonischer Einfügung in den Bestand im geeigneten Massstab

Vorgegebene Darstellung

schwarz:	bestehend
gelb:	abbrechen
rot:	neu bauen

Ergebnis 2. Zwischenbesprechung: Beurteilung der Projektstudie und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung. Erste Überlegungen zu einem USP.

5.4 Schlussabgabe

Es ist nur ein Lösungsvorschlag pro Team zugelassen.

Es sind folgende Arbeiten einzureichen (die definitive Abgabeform wird nach der 2. Zwischenbesprechung festgelegt):

- Überarbeitete Projektstudie
- Konzept zum Umgang mit der historischen Bausubstanz
- Relevante Schnitte und Ansichten sowie Grundrisse, Massstab 1:100
- Spezielle Details und repräsentativer Ausschnitt 1:50 für Konstruktion und Materialeinsatz
- Nutzungskonzept
- Visualisierung/Stimmungsbild im 3D-Modell
- USP (Unique Selling Proposition)
- Modell 1:500 und Arbeitsmodell mit volumetrischer und tektonischer Einfügung in den Bestand im geeigneten Massstab
- Angabe des mittleren Stundensatzes des Teams für die Weiterbearbeitung gem Kap. 3.8
- Honorarofferte für die Weiterbearbeitung gem. Kap. 3.8, einzureichen in einem verschlossenen Couvert. Die Honorarofferte fliesst nicht in die Beurteilung der Projekte ein.

5.5 Schlussbeurteilung

Thema: Beurteilung der Projektstudien

An der Schlussbeurteilung nimmt das Beurteilungsgremium die Beurteilung der Studienbeiträge vor und wählt das Siegerprojekt.

Optionale Bereinigungsstufe

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung verlängern. Die Bereinigung wird separat entschädigt. Die optionale Bereinigungsstufe kann mit zwei oder mehreren Projekten der engeren Wahl durchgeführt werden.

6. Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Studienbeiträge durch das Beurteilungsgremium erfolgt anhand der folgenden Kriterien. Präzisierungen sowie eine weitere Verfeinerung der festgelegten Kriterien ist möglich. Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar. Das Beurteilungsgremium nimmt aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

Falls sich im Laufe des Verfahrens ein Wandel der Aufgabenstellung ergeben sollte, welcher sich auf die Beurteilungskriterien auswirkt, werden letztere entsprechend allen Teilnehmenden transparent kommuniziert.

Gesamtstrategie

- Vision, Idee und Nutzungsstrategie
- Realisierbarkeit und Schnittstellen zwischen den benachbarten Liegenschaften
- Grad der Erfüllung der Entwicklungsziele der Auftraggeberin
- Beitrag an den Stadteil, Qualitätsgewinn für den öffentlichen Raum
- USP

Städtebau/Architektur/Ortsbild

- Stadtraumbildung und Identität
- Einordnung ins Stadtbild, Übereinstimmung mit den Schutzzielen ENHK/EDK
- Umgang mit der historischen Substanz
- Volumensetzung, Dichten und Höhen
- Materialität und Konstruktionswahl
- vorgeschlagene Nutzungen
- Qualität Wohnungsgrundrisse
- Zugänge zu den Wohnungen

Mobilität

- Zugänglichkeit der Areale, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Zugängen
- Lösung Veloparkierung (zu Klären mit Stadt Thun)

Wirtschaftlichkeit

- Tiefe des baulichen Eingriffs
- Ertragspotenzial

7. Grundlagen

Als Grundlagen stehen ab dem 30. März 2022 folgende Unterlagen zur Verfügung.

0 Programm

1 Grundlagen

- 1.1 Amtliche Vermessung (.dxf/.dwg/.pdf)
 - 1.2. Digitales Stadtmodell
 - 1.3 Digitales 3D-Modell des Bestandes (Gebäude Nr. 53, 55, 57, 59)
(Siehe Abb. 1 und 2.)
 - 1.4 Modell 1:500
-

2 Planungsrechtliche Grundlagen

- 2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS 1246 (Bundesamt für Kultur)
 - 2.2 Bauinventar der Stadt Thun. Baugruppe B (Bälliz) und Objektkblätter Bälliz 53, 55, 57, 59
 - 2.3 Zonenplan und Baureglement der Stadt Thun, OPR Stand 2. Vorprüfung inkl.
 - Zone mit Planungspflicht C «Bälliz»
 - Entwurf UeO Bälliz, aktuellen Stand zum Startzeitpunkt verwenden
 - 2.4 ALTSTADT, Leitbild des Gemeinderats zur Altstadt-Entwicklung (verwaltungsanweisend, 22. Oktober 2014)
 - 2.5 Erläuterungsbericht OPR Stand 2. Vorprüfung v. 22.7.2021, Auszug Kap. 10.1 Gewässerschutz-/Wasserbaugesetz
 - 2.6 Grundlagenprojekt Fliessgewässer, Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV, Juni 2021
 - 2.7 Gutachten Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK und Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD (August 2016)
 - 2.8 Gutachten Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK und Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD (Dezember 2019)
-

3 Erkenntnisse aus bisherigen Verfahren und Studien

- 3.1 Vertiefung Machbarkeitsstudie «Bälliz», Thun, Dokumentation für die Voranfrage bei der ENHK, Februar 2016. Bestehend aus:
 - Programm
 - Verfahrensablauf
 - Präsentationen
-

3.2 Workshop-Verfahren «Bälliz» 5–59, Schlussbericht, August 2019

Beilagen:

- Programm
- Bauhistorische Analyse, Bälliz 59 Thun, Büro ADB, Siegfried Moeri vom Juli 2019
- Bauhistorische Voranalyse, Bälliz 53–59 Thun, Büro ADB, Siegfried Moeri vom Januar 2019
- Machbarkeitsstudie Bälliz 51–59, Präsentationen, Co. Architekten vom Juli 2019
- Machbarkeitsstudie Bälliz 51–59 Zusammenfassung, Co. Architekten, Juli 2019

3.3 – Stauffenegger + Partner Visuelle Gestaltung: Studie zum Aussenraum Bälliz.
Die Studie sollte bis zur 1. Zwischenbesprechung fertiggestellt und abgegeben werden können.

3.4 – Frutiger AG Engineering: Zustandsbericht zur Statik

Die Grundlagen sind unter folgendem Zugang auf dem Transfer-Server der ecoptima ag einsehbar:

Link:



3D-Modell

Die Gebäude Bälliz 53–59 inkl. Innenräume wurden von der Frutiger AG in einem 3D-Modell detailliert erfasst. Dieses kann als Grundlage für die Planung verwendet werden.



Abb. 1 3D-Aufnahme Bälliz 53–59

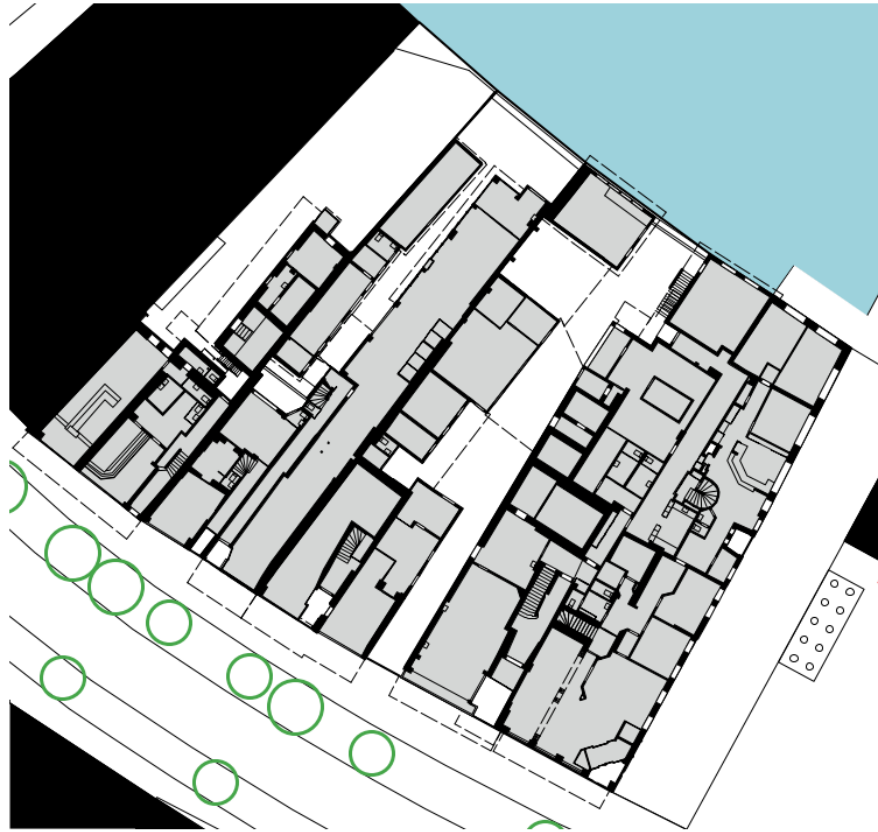


Abb. 2 Aus dem 3D-Modell generierter Grundriss

8. Rahmenbedingungen

8.1 Standort

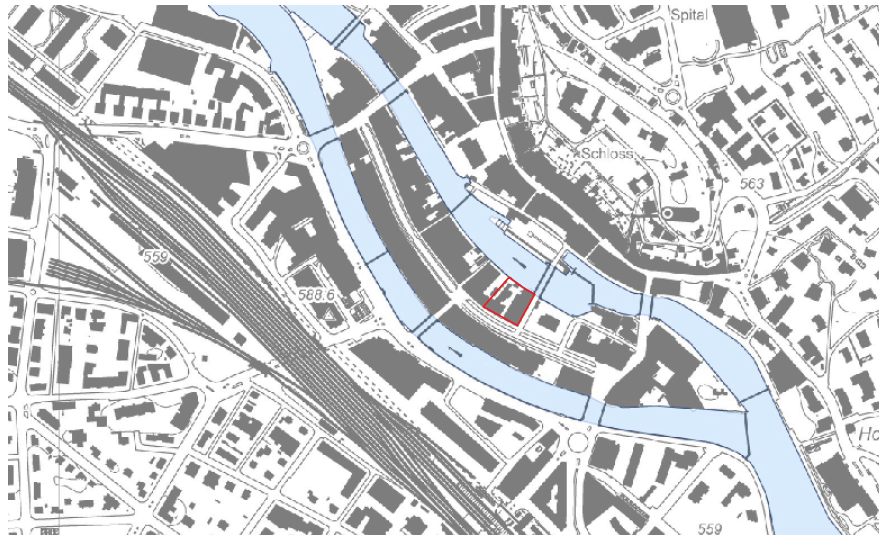


Abb. 3 Standort des Planungsgebiets (rot) in Thun (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Das Planungsgebiet liegt im Herzen der Stadt Thun im Bälliz. Der Bahnhof ist fussläufig in 5 Min. erreichbar. Im Nordwesten grenzt das Areal an die bestehende Bebauung, im Nordosten an die Aare und im Südosten an den Waisenhausplatz. Im Südwesten wird das Areal durch die Gasse begrenzt.

8.2 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 296, 638 und 887 mit einer Fläche von 1'834 m².

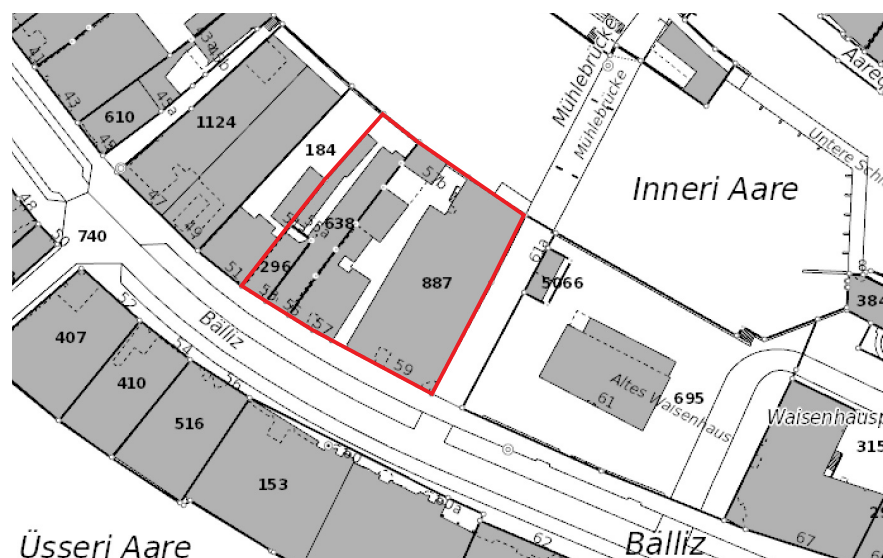


Abb. 4 Bearbeitungsperimeter (rot) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

8.3 Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst einen grösseren Teil des Bälliz inkl. Schloss auf der anderen Aareseite, damit auch die Fernsicht vom Schlossberg überprüft werden kann. Über den Betrachtungsperimeter wird ein Modell gefertigt. Die Teams erhalten Einsätze in der Grösse des Bearbeitungsperimeters.

Allen Teams wird ein Modell im Massstab 1:500 zur Verfügung gestellt.

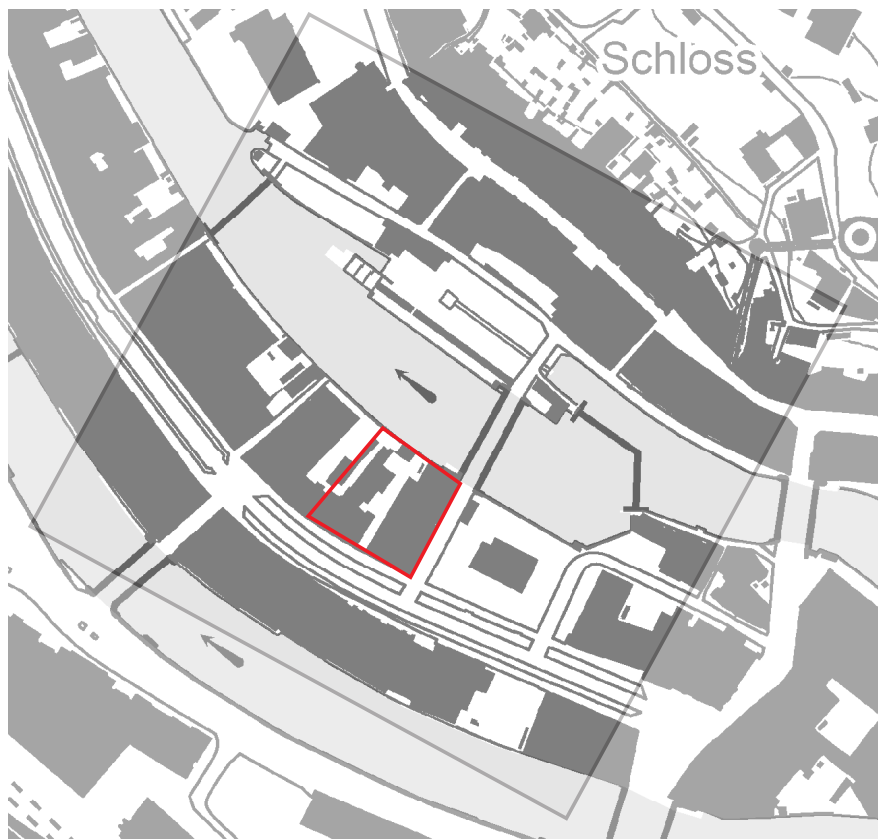
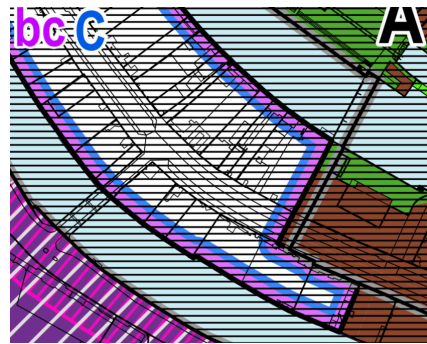


Abb. 5 Betrachtungsperimeter und Ausschnitt Modell (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

8.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Zonenplan I (Stand 2. Vorprüfung OPR)

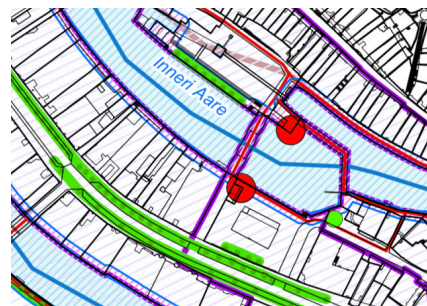


- UeO Art. 93 BauG (in Zone mit Planungspflicht)
- Zone mit Planungspflicht ZPP
- Altstadtgebiete A I bis A III

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich in der ZPP C «Bälliz». Die Bestimmungen der ZPP C «Bälliz» legen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für bauliche Vorhaben in diesem Gebiet fest (vgl. Grundlage 2.3). Für das Bälliz wird ausserdem eine UeO nach Art. 93 BauG erlassen. Weiter gelten die Regelungen zu den überlagernden Altstatgebieten.

Zonenplan II, Schutzzonenplan Teile 1–3 (Stand 2. Vorprüfung OPR)

Beidseitig der Gasse verläuft eine erhaltenswerte Baumreihe. Am Mühleplatz befindet sich vor dem Gebäude Bälliz 59 ein schützenswerter Einzelbaum. Das gesamte Bälliz liegt im Konsultationsbereich Hochwasserentlastungsstollen und ist im SFG als Anerkennungsgebiet bezeichnet.



- schützenswerter Einzelbaum Art. 82 BR
- erhaltenswerter Einzelbaum Art. 79 BR
- erhaltenswerte Baumreihe Art. 79 BR
- Konsultationsbereich Hochwasserentlastungsstollen Art. 84a BR
- 14 Anerkennungsgebiete SFG

Abb. 6 Schutzzonenplan Teil 1

Für das gesamte Bälliz besteht eine Gefährdung durch Grundwasseraufstoss. Die Lagen direkt an der Aare weisen eine erhebliche Gefährdung bei steigendem Seewasser auf, weitere Gebiete weisen eine mittlere Gefährdung auf. Etwas weiter vom Wasser entfernte Lagen ist eine Restgefährdung zugeordnet.

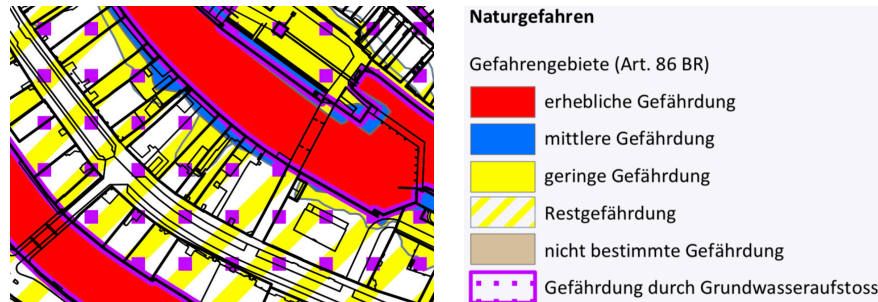


Abb. 7 Schutzzonenplan Teil 2

Gemäss Schutzzonenplan Teil 3 befindet sich das gesamte Bälliz in einem archäologischen Gebiet.

Die Liegenschaften Bälliz 53, 55, 57 und 59 werden als erhaltenswerte Bauten und K-Objekte eingestuft und sind Teil der Baugruppe B. Als erhaltenswert eingestufte Liegenschaften können nur durch einen Neubau ersetzt werden, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass ihre Erhaltung unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss gestalterisch ebenbürtig sein. Das entsprechende Verfahren wird in Art. 10c BauG geregelt. Gegenüber den angrenzenden schützens- und erhaltenswerten Objekten wird ein respektvoller Umgang erwartet.

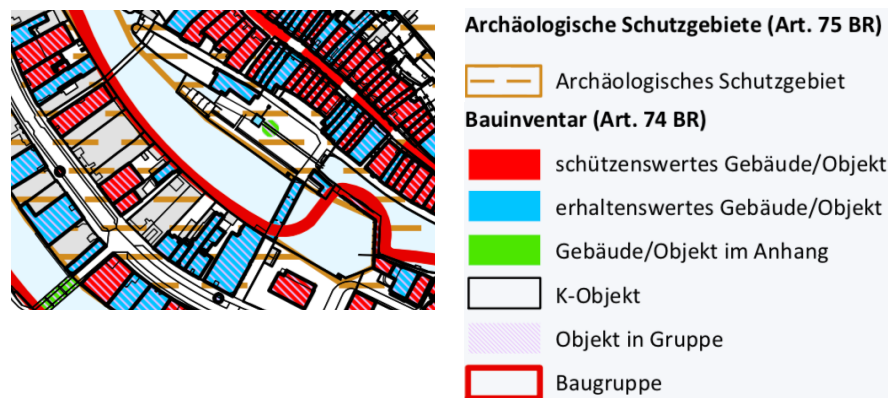


Abb. 8 Schutzzonenplan Teil 3

Bezüglich schützenswerter- und erhaltenswerter Bauten und Objekte ist Kapitel 8.5 massgebend.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Gemäss ISOS ist Thun aufgrund seiner besonderen Lage, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Das Bälliz umfasst das Gebiet der zweiten kyburgischen Stadterweiterung und wurde zur lang gestreckten Insel in der Aare, als man im Zusammenhang mit der Einleitung der Kander in den Thunersee den südwestlichen Stadtgraben zur Äusseren Aare ausbaute. Die Veränderung des Bälliz

von einer spätmittelalterlichen Vorstadt zum städtischen Wohn- und Geschäftsquartier erfolgte in mehreren Schüben.¹ Dabei wandelte sich das Bälliz von einem offenen Landwirtschaftsgebiet zu einem begrenzten Gebiet mit lockerer Gewerbebebauung und erhielt um die Jahrhundertwende (1900) das vollständig neue Gesicht einer geschlossenen städtischen Gasse mit vornehmen Wohn- und Geschäftshäusern. Heute ist die historisch gewachsene feingliedrige Struktur der ursprünglichen zwei- und dreigeschossigen Bebauungen (mittelalterliche Riemenparzellierung) teils mit parzellenübergreifenden Neubauten durchsetzt. Diese seit den 1950er-Jahren errichteten vier- bis fünfgeschossigen Geschäftshäuser unterstreichen den Charakter eines beliebigen kommerziellen Zentrums.

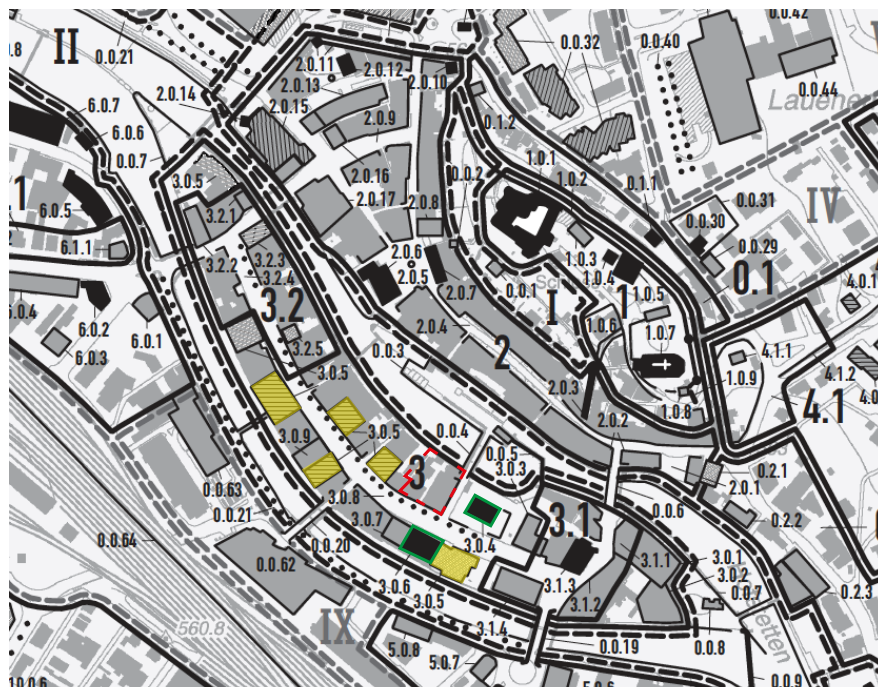


Abb. 9 Auszug aus dem ISOS mit den beiden prägenden Gebäuden (grün umrandet) und den störenden Geschäftshäusern (gelb) im unmittelbaren Umfeld des Planungssperimeters (rot gestrichelt).

Für das Bälliz empfiehlt das ISOS, der Gestaltung der zur Inneren und Äusseren Aare gewandten Rückseiten der Gebäude mitsamt den Nebengebäuden besondere Beachtung zu schenken. Allgemein sind alle Bauvorhaben in den Altstadt- und Ortsbildgebieten sorgfältig zu begutachten, die Bauinventare der kantonalen Denkmalpflege zu konsultieren und ihre Einstufung zu berücksichtigen. Das Gebiet Bälliz (vgl. Abb. 8, Gebiet Nr. 3) untersteht dem Erhaltungsziel B. Das bedeutet, dass die Struktur (wesentliche Elemente und Merkmale) erhalten bleiben muss. Altbauten dürfen nur in Ausnahmefällen abgebrochen werden, für Um- und Neubauten gelten besondere Vorschriften.

1 Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA) Thun, S. 339–341

Über die Gebäude im Planungssperimeter macht das aktuelle ISOS kaum Aussagen. Der Planungssperimeter befindet sich in der Baugruppe B (Bälliz 53, 55, 57 und 59). Im näheren Umfeld befinden sich mit dem alten Waisenhaus und der Hauptpost sowohl zwei für das Bälliz prägende Gebäude mit schützenswertem Charakter (Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz), als auch einige sogenannte «störende» Geschäftshäuser, welche die Struktur der feingliedrigen Altbauten sprengen (vgl. dazu das Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 24. August 2016 (Grundlage Nr. 2.7)).

Leitbild des Gemeinderats zur Entwicklung der Altstadt (2014)

Das Leitbild des Gemeinderats basiert auf der Strategie Stadtentwicklung 2009, Teilstrategie 5. Es sieht für die Altstadt die Stärkung ihrer funktionalen Bedeutung vor, indem die bauliche und nutzungsmässige Dichte erhöht und weiterentwickelt wird. Nebst der Wahrnehmung der Altstadt als «Einkaufszentrum» mit attraktiven Einkaufsangeboten und einladenden öffentlichen Räumen soll auch ein angemessenes und attraktives Wohnungsangebot zur Verfügung stehen.

Ein besonderer Wert der Altstadt liegt in ihrem räumlichen Erscheinungsbild. Das Ensemble der historischen und neueren Bauten prägt das Stadtbild und den öffentlichen Raum. Diese Qualitäten gilt es langfristig zu sichern. Dafür soll die konsequente Durchsetzung der gestalterischen Ziele hinsichtlich Erhalt und Weiterentwicklung des historischen Stadtbildes und die Aufwertung des öffentlichen Raumes dienen (vgl. Grundlagen Nrn. 2.3, 2.7, 2.8 und 3.1, 3.2).

8.5 Denkmalschutz

Gutachten ENHK/EKD, Dezember 2019

Die im Rahmen des Workshop-Verfahrens «Bälliz» 51–59 erarbeiteten Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung wurden der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD zur Beantwortung einiger Fragen vorgelegt. Deren Antwort (vgl. Grundlage Nr. 2.8) gilt es zu beachten.

Schutzziele

Aufgrund der Erhaltungsziele des ISOS und der vorangegangenen Ausführungen formulieren EKD und ENHK für den vom aktuellen Bauvorhaben betroffenen Teil G3 Bälliz des Ortsbildes von nationaler Bedeutung folgende Schutzziele:

- Ungeschmälerte Erhaltung der dem Bälliz zugrunde liegenden, die Siedlungsentwicklung dokumentierenden Struktur, namentlich der durch die Riemenparzellierung gewährleisteten feingliedrigen Bebauungsstruktur sowie der Hierarchisierung zwischen gassenseitigem Haupthaus und flussseitigen Nebenbauten.

- Ungeschmälerte Erhaltung der für die Struktur und den Charakter des Gebiets prägenden Altbauten, namentlich der als Baudenkmäler bezeichneten Objekte sowie der Baugruppen.
- Erhaltung der Zäsur zwischen den Bauten 57 und 59, einem für das Bälliz typischen, strukturierenden Merkmal.
- Ungeschmälerte Erhaltung der für das Bälliz typischen gassenbildenden Trauffronten.
- Ungeschmälerte Erhaltung der entlang der Uferlinie der Inneren Aare charakteristischen Silhouette mit ihren prägenden Lücken, differenziert ausgestalteten Sekundärbauten und ortsbildprägenden Bäumen.
- Ungeschmälerte Erhaltung der vielfältigen Sichtbezüge vom Bälliz – insbesondere zum Schlossberg, zum Flussraum und zur rechtsufrigen Altstadt –, die durch den gekrümmten Gassenverlauf und die räumlichen Zäsuren ermöglicht werden

Rahmenbedingungen Denkmalschutz

Die Kantonale Denkmalpflege formuliert folgende denkmalpflegerischen Rahmenbedingung ergänzend zu den formulierten Schutzzielen der ENHK/EDK:

- Die Hauptgebäude Bälliz 53 bis 59 (erhaltenswert, K-Objekte, blau eingefärbt) sind zu erhalten.
- Die Riemenstruktur bestimmt abschliessend und präzise die Lage der Brandmauern zwischen den Gebäuden. Diese Vorgabe muss bei den Gebäudebreiten berücksichtigt werden.
- Die Riemenparzellierung muss auch mit der Anordnung der hinterliegenden Flächen gelebt werden.
- Ob eine Verbindung der Flächen in Querrichtung (z.B. mittels gedeckter, verglaste Passagen) trotzdem möglich ist, ist zu klären.
- Grundsätzlich ist es denkbar, im Bälliz 53 bis 59 im Erdgeschoss Richtung Aare auch Wohnraum anzubieten. Die Obergeschosse der Hauptbauten am Bälliz eignen sich gut für Wohnnutzung, die Schwierigkeit liegt in der Nutzung der Dachgeschosse. Es soll attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Wo und mit welcher Qualität dies möglich ist, soll aufgezeigt werden.
- Neubauten haben sich in Bezug auf Setzung, Körnung, Volumen und Gestaltung an der Substanz und Struktur des historischen Baubestands zu orientieren.

- Es ist aufzuzeigen, wie mit den verschiedenen Frei- und Aussenräumen in Abhängigkeit von der EG-Nutzung umgegangen wird und wie diese Räume bespielt werden.
- Für die Gestaltung und Materialisierung der Bebauung entlang des Waisenhausplatzes/Ecke Mühlebrücke muss eine geeignete Haltung gefunden werden.
- Bei den Gebäuden handelt es sich um erhaltenswerte Objekte. Diese sind in ihrer äusseren Erscheinung und mit ihren inneren Raumstrukturen zu erhalten. Auskernungen sind nicht erlaubt. Das punktuelle Angleichen von Niveauunterschieden ist möglich. Vor Entfernen jeglicher Bausubstanz sind Sondierungen zu machen. Wichtige Grundlage dabei ist das Gutachten von S. Moeri (Grundlage 3.2).
- Grundsätzlich geht das Primat des Substanzerhalts vor. Bei zwingendem Ersatz erfolgt dieser materialgerecht (z.B. Holzfenster sind durch Holzfenster zu ersetzen).

8.6 Städtebau, Nutzungsmass

Die planungsrechtliche Ausgangslage bilden die ZPP C «Bälliz» und die UeO «Bälliz» (jeweils aktueller Stand OPR, Beilagen 2.3) mit den entsprechenden Zonenvorschriften. Für den Planungssperimeter ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches der Aufgabenstellung gemäss Ziff. 2 entspricht und der sensiblen Lage in der Altstadt Rechnung trägt.

Ziel ist der Erhalt und die Sanierung der Hauptzeile Bälliz 53 bis 59 inkl. dem Mittelhaus Nr. 59. Die rückwärtigen aareseitigen Bauten sollen innerhalb der ZPP-Bestimmungen erneuert, aufgestockt oder neu konzipiert werden. Zentral dabei ist eine optimale Verknüpfung der bestehenden Gebäudestrukturen mit den neuen Gebäudeteilen.

8.7 Nutzungsart, Wohnungsangebot

Allgemein

- Die Ausgangslage für die Nutzungskonzeption bildet eine gemischte Nutzung. Im Erdgeschoss sollen gewerbe-, verkaufs- und dienstleistungsorientierte Nutzungen angesiedelt werden. In den darüberliegenden Obergeschossen sind Wohnnutzungen im Segment «Miete» vorzusehen. Es ist vorgesehen, für die Wohnnutzung auf Parkplätze zu verzichten.
- Für das Erdgeschoss und die darüberliegenden Obergeschosse ist durch die teilnehmenden Teams ein Nutzungskonzept zu erstellen.

Gewerbe (Erdgeschosse)

- Das Raumkonzept soll kleine bis mittlere Verkaufsflächen aufweisen.
- Die Nutzflächen dürfen übergreifend (Bestand-Neubau) geplant werden.
- Attraktive und möglichst rechteckige Nutzflächen mit hoher Belegungseffizienz
- Optimale Sichtbarkeit durch Schaufensterflächen für publikumsorientierte Nutzungen/Sichtbezug zum Bälliz und Waisenhausplatz hin
- Sofern der Zwischenraum zwischen den Gebäuden Nr. 57 und 59 erhalten bleibt, soll mit dem Nutzungs- und Bebauungskonzept eine Aufwertung und Aktivierung dieses Bereichs erzeugt werden.

Mögliche gewerbliche Nutzungen (Nachfragersegmente) für die Erdgeschosse sind:

- **Segment 1 (Hauptsegment):** Shoppinggeschäfte wie Kleidung, Schuhe, Optiker, Uhren- und Schmuck, Parfümerien, Kosmetikartikel, Unterhaltungselektronik
- **Segment 2:** Dienstleistungsverkäufer/Gesundheit wie Praxen, Apotheken, Drogerien, Therapiezentren oder Fitnessanbieter
- **Segment 3:** Tourismus wie Souvenirs-Laden, Swatch, Heimatwerk, Chocolatier, etc.
- **Segment 4:** Gastronomie wie Restaurant, Café, Take-Away, Gelateria, etc.
- **Segment 5** (untergeordnet, ev. in Obergeschoss): Dienstleistungsgeschäfte wie Banken, Versicherungen, Reisebüros, etc.

Wohnen (Obergeschosse)

- Wohnnutzung im Mittelpunkt und am Puls von Thun
- Zentraler, urbaner und attraktiver Wohnraum für verschiedene Anspruchsgruppen
- Effiziente, attraktive und gut belichtete Wohnungen mit optimaler Möblierbarkeit
- Die Lärmsituation (Schleuse, Mühleplatz etc.) muss bei der Grundrissgestaltung berücksichtigt werden.
- Die Wohnungen sollen zudem nach Möglichkeit über geschützte Aussenräume mit optimaler Aussicht (Aare, Schloss etc.) verfügen.
- Auch unkonventionelle Wohnräume/Typologien im historischen Kontext sind denkbar (Maisonette, Loft, etc.).
- Die Erschliessung der Wohnungen muss wenn möglich von den publikumsorientierten Nutzungen getrennt werden.
- Dort, wo aufgrund der Gebäudeeigenschaften (z.B. Raumstruktur, Belichtung, etc.) Wohnnutzung nicht ideal umgesetzt werden kann, sind Büro-/Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.

Zielgruppen/Positionierung

- «Wohnen im Baudenkmal» → Für Altbauten affine Zielgruppen
- Öffentlichkeitsorientierte Zielgruppe aus der Mittel- bis Oberschicht mit tendenziell individuellem Lebensstil, 25- bis 65-jährig → etablierte Alternative, urbane Avantgarde, bildungsorientierte Oberschicht, aufgeschlossene Mitte

- Mittlerer bis gehobener Mietwohnungs-Standard
- Es ist kein Label vorgesehen.

Wohnungsmix/Wohnungsgrössen (Hauptnutzflächen)

Der Wohnungsmix und die Wohnungsgrössen werden stark abhängig sein von der bestehenden Gebäudestruktur und sollen lediglich als Hilfestellung dienen. Ziel ist ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Wohnungstypen.

Wohnungstyp	Minimum	Maximum
ca. 20 % 1½-Zimmer-Wohnungen	30 m ²	45 m ²
ca. 20 % 2½-Zimmer-Wohnungen	55 m ²	70 m ²
ca. 30 % 3½-Zimmer-Wohnungen	75 m ²	90 m ²
ca. 30 % 4½-Zimmer-Wohnungen	100 m ²	120 m ²

8.8 Erschliessung und Parkierung

Langsamverkehr

Das Bälliz mit dem Planungssperimeter ist über Längs- und Querschliessungsachsen in das Langsamverkehrsnetz der Stadt Thun eingebunden.

Motorisierter Individualverkehr und Anlieferung

Das gesamte Bälliz befindet sich in einer Begegnungszone. Hier haben die Fussgänger Vortritt und für den rollenden Verkehr gilt Tempo 20. Der «Parkring» mit seinen vier öffentlichen Parkhäusern bietet Parkierungsmöglichkeiten in Gehdistanz zum Areal. Die Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten auf dem Areal ist nicht vorgesehen.

Die Anlieferung für die Verkaufs- und Gewerbenutzungen im Bälliz untersteht den entsprechenden städtischen Erlassen. Darin werden insbesondere die Art und die Uhrzeiten des Warenumschlags definiert. Die bestehende Anlieferung soll weiterhin gewährleistet bleiben.

8.9 Mobilitätskonzept

Auf dem Areal Bälliz 53–59 ist autofreie Wohnnutzung vorgesehen. Die wenigen heute existierenden Parkplätze fallen voraussichtlich weg. Nach BauV wird ein Mobilitätskonzept erforderlich, sollte das künftige Nutzungskonzept mehr als 10 Wohnungen aufweisen. Bei weniger als 10 Wohnungen könnte ein solches je nach Nutzungsmix (Anforderungen Anlieferung, Patiententransporte etc.) aus politischen Gründen ebenfalls sinnvoll sein.

Die Frage der Veloabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner einerseits als auch für die Beschäftigten andererseits wird voraussichtlich ebenfalls im Mobilitätskonzept geklärt.

Das Mobilitätskonzept ist nicht Aufgabe dieses Studienauftrags. Falls erforderlich, wird dieses erst in der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zum Vor-/Bauprojekt erarbeitet.

8.10 Energiekonzept

Die bauliche Erneuerung soll hinsichtlich Energieträger, Nachhaltigkeit/ Klimaverträglichkeit gesamtheitlich erfolgen. So sollen Dauerhaftigkeit der eingesetzten Baustoffe, Substanzerhalt durch Sanierung im Bestand, Dämmung, Nutzungsmix, ein zukunftsfähiges Raumkonzept und eine hohe Dichte von Nutzungen in unmittelbarer Nähe (Stadt der kurzen Wege) eine energetisch sinnvolle Erneuerung ermöglichen. In der Altstadt ist der Einsatz von Photovoltaik aus gestalterischen Gründen schwierig, aber nicht ausgeschlossen. Die gestalterische Umsetzung wäre nachzuweisen.

Wie das Mobilitätskonzept ist auch das Energiekonzept nicht explizit Aufgabe dieses Studienauftrages sondern wird in der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zum Vor-/Bauprojekt erarbeitet. Grundlegende Überlegungen sind aber willkommen.

8.11 Gewässerraum

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision werden die bundesrechtlichen Vorgaben zum Gewässerraum umgesetzt. Für die Altstadt wird ein reduzierter Gewässerraum von 5 m definiert. Auskragungen über der Aare sind ausgeschlossen. In den Altstadtgebieten (All-III gemäss Zonenplan) – also auch im Bälliz – wird der Gewässerraum auf 5 m ab Böschungsoberkante reduziert. Die Altstadt ist in ihrer Gesamtheit ein historisches Baudenkmal, an dessen Struktur und Ausprägung sich die Bebauung zu richten hat. Damit der Hochwasserschutz sichergestellt werden kann, kann der Gewässerraum trotzdem nicht auf 0 m reduziert werden. Mit den 5 m Gewässerraum ist sichergestellt, dass das zuständige kantonale Tiefbauamt in die relevanten Baubewilligungsverfahren einbezogen ist und die Hochwasserschutzmassnahmen beurteilen kann. Trotzdem werden weiterhin bauliche Veränderungen und auch Ersatzneubauten innerhalb dieses Gewässerraums bewilligungsfähig sein, da es sich um dicht überbaute Gebiete handelt (Beilagen 2.5 und 2.6).

8.12 Hochwasserschutz, Gefahrenkarte

Gemäss der synoptischen Naturgefahrenkarte 2021 liegt die Innere Aare mit der linksseitigen Ufermauer unterhalb der Mühlebrücke in einem Gefahrengebiet mit erheblicher (rot) Gefährdung. Dies bedeutet, dass BauG Art. 6 Abs. 1 zu beachten ist. Die etwas zurückversetzt an der Aare liegenden Fassaden sind im Gefahrengebiet mittlerer (blau) Gefährdung (BauG Art. 6 Abs. 2). Bei 100- und 300-jährigen Hochwassern werden

entlang des linken Ufers der Inneren Aare (Überflutungen schwacher Intensität (gelb) erwartet. Ab 300-jährigen Hochwassern und bei einem Extremereignis besteht die Gefahr einer Verklauung der Mühlebrücke mit entsprechend grossflächiger Überflutung der Uferbereiche (insbesondere Waisenhausplatz, Bälliz). Dem Hochwasserschutz ist neben der Anordnung der Gebäude (möglichst geschlossene Fassaden), Lage von Aussenräumen (nicht zu tief liegend) auch bei der geplanten Nutzungsart (keine sensiblen Nutzungen) der aareseitig liegenden Gebäude-/teile Rechnung zu tragen.

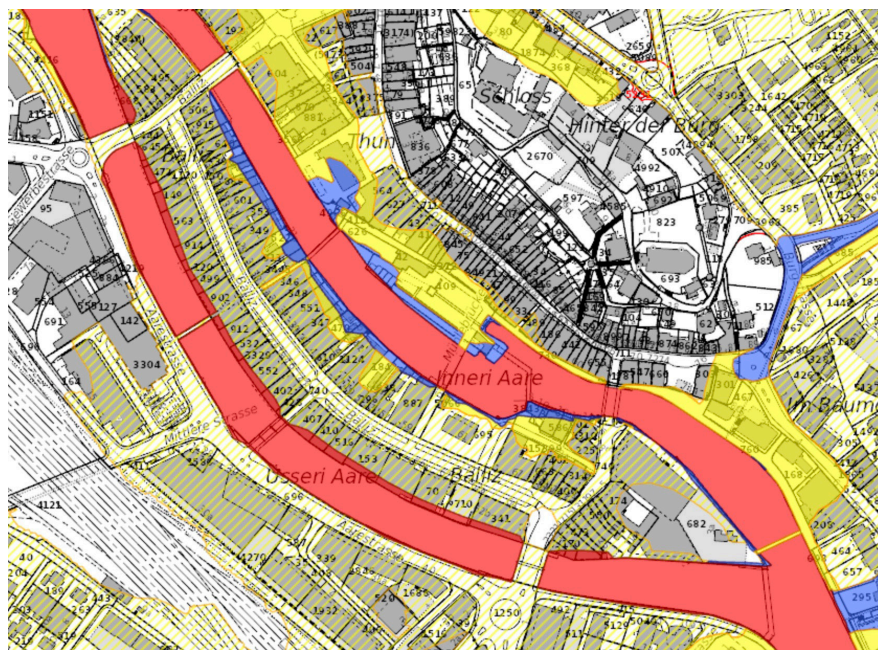


Abb. 10 Auszug synoptische Naturgefahrenkarte (Geoportal Kt. Bern, 2021)

9. Genehmigung/Unterzeichnung

Das vorliegende Programm wurde von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums am **Datum** genehmigt.

Mitglieder Beurteilungsgremium:

Fachmitglieder:

Katrin Jaggi, (Vorsitz)	.....
Heinz Brügger	.....
Remo Halter	.....
Katrin Schubiger	.....
Mateja Vehovar (Ersatz)	.....

Sachmitglieder:

Andrea Kamer	.....
Luca Degiorgi	.....
Florian Kühne	.....
Pirmin Müller (Ersatz)	.....
Thomas Judt (Ersatz)	.....

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009.